

# 2025年7月期第2四半期決算説明会

---

株式会社LeTech

2025年3月26日 証券コード: 3497

# 株式会社LeTech 企業理念

▶2024/7期を新たな創業期と捉え、当社が目指すべき方向・果たすべき役割などを再考し、全役職員が策定プロセスに参加し、2024年4月に企業理念（Mission・Vision・Values）を刷新

## Mission

Mission

「まだない」を見つけ、  
可能性の扉をひらく

## Vision

Vision

モノ・コト・トキをデザインし、  
コミュニティを幸せでみたす

## Values

### 1 己動

自ら気づき、がむしゃらにやりきる

状況を把握し、自ら気づいて課題を設定する。そして、やると決めたことは最後まで自らが主となり、がむしゃらにやりきる。

### 2 試行 錯誤

脳に汗をかき、知恵を出し尽くす

難しい案件、困難な状況にぶち当たっても、脳に汗をかき、考え抜いて、あれこれ試行錯誤し、うまくいかなければ知恵を絞り出す。

### 3 進化

1年後の自分にワクワクする

今の自分の延長に、ワクワクする自分を想像できるかを自問自答する。ワクワクできる自分の未来像を創るのは、今の自分の努力しかないと腹をくくる。

### 4 相互 理解

らしさを認め、らしさを活かしかう

自分が大事にしていることや自分らしさと、相手が大事にしていることや相手らしさに興味関心を持って理解し合い、互いの良さを活かしかえる関係を築く。

### 5 誠実

顧客と、仲間と、誇れる仕事を

顧客と対話し、社内の仲間はもちろん、パートナーと密に連携し、妥協することなく嘘偽りない仕事を共創する。

01

会社概要

02

第2四半期決算概況

03

2025年7月期 通期予測



# 1. 会社概要

# 会社概要

## 会社概要

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 会社名  | 株式会社LeTech                   |
| 設立   | 2000年9月                      |
| 所在地  | 大阪府大阪市北区                     |
| 代表者  | 代表取締役社長 宮地 直紀                |
| 主要事業 | 不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業 |
| 資本金  | 52百万円（2025年1月末時点）            |
| 従業員数 | 74名（2025年1月末時点）              |
| 拠点   | 大阪本社、東京支社、神戸支店               |

## 経営陣



代表取締役 社長  
宮地 直紀

1996年4月 株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行）入行  
2002年8月 クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券  
東京支店（現クレディ・スイス証券）入社  
2009年9月 株式会社東京スター銀行入行 投資銀行部門長  
2015年6月 同行 法人金融部門管掌執行役  
2019年11月 リネットジャパングループ株式会社入社  
上級執行役員CFO  
2020年12月 株式会社SBI証券入社 執行役員常務  
2021年2月 SBIソーシャルレンディング株式会社 代表取締役  
2022年12月 株式会社アスコット 社外取締役  
2023年10月 当社 代表取締役（現任）



取締役 会長  
平野 哲司



取締役 副社長  
営業本部長  
藤原 寛



取締役  
営業副本部長  
岡 修司



取締役  
経営企画本部長  
松木 高茂



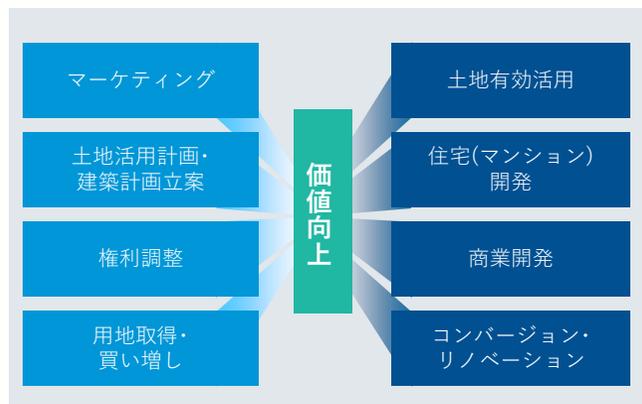
取締役  
管理本部長  
坂東 哲人

| 2000                        | 2002               | 2005      | 2012                                 | 2014                           | 2015                             | 2016       | 2018                       | 2020   | 2021                          | 2022                         | 2024               |
|-----------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------|----------------------------|--------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| 創業<br>不動産・仲介コンサル<br>ティングを展開 | 賃貸マンション経営<br>事業を開始 | 戸建分譲事業を開始 | 賃貸マンション開発<br>事業を開始<br>LEGALANDの開発に着手 | レンタルオフィス事業を開始<br>LEGALISの開発に着手 | 分譲マンション共同事業開始<br>LEGALAND・南鳥山の販売 | ホテル開発事業を開始 | 東京証券取引所<br>マザーズ市場へ<br>新規上場 | 創業20周年 | 商号を「リーガル不動産」<br>から「LeTech」へ変更 | キーストーン・パートナーズ<br>と資本業務提携契約締結 | 企業理念を刷新<br>(N/A策定) |

# 事業概要（セグメント区分別）

不動産ソリューション事業を核とした3セグメント事業を展開

## 不動産ソリューション事業



### ▶低層賃貸マンション「LEGALAND」



### LEGALIE日本橋東 (民泊マンション)



### HOTEL LEGASTA京都東山三条 (ホテル)



## 不動産賃貸事業

- ▶開発物件売却後の不動産管理業務の受注、継続的な関与  
→パフォーマンスデータの還元による不動産ソリューション事業の更なる質的向上に寄与
- ▶戦略的な物件保有による賃料収益  
→安定的なキャッシュフローの獲得



自社保有  
賃料収入



顧客保有  
不動産管理収入



## その他事業

- ▶ウェルスマネジメント事業（不動産仲介）
- ▶富裕層の国内インバウンド投資に伴走



日本人  
投資家

海外  
投資家

海外ファンド  
デベロッパー

## 大阪・東京での事業展開



- ▶大阪・東京という2大市場の双方に精通した稀有なデベロッパー
- ▶レジデンス開発を中心にしながら、オフィスビル、民泊など幅広い領域で事業を展開

## 権利調整による多様な選択



- ▶祖業より蓄積する法的整理関連ノウハウを駆使し、大手が敬遠しがちな権利調整案件に強み
- ▶権利調整案件は、収益性も高く、結果当社の仕入案件の選択肢の間口を広げる

人財

経験豊かなプロ集団

## 大手不動産会社との差別化領域



- ▶壁式構造・狭小地での開発など大手が参入困難な市場で事業を展開
- ▶立地・デザインに拘った賃貸マンションシリーズ「LEGALAND」の開発実績は120棟を超える

## 不動産管理事業展開による開発力向上



- ▶不動産管理機能を社内に有し、一気通貫で事業を展開
- ▶自社開発物件のパフォーマンスデータ分析によって開発ノウハウを蓄積



## デザイナーズ賃貸マンションシリーズ「LEGALAND」の特徴



### 使いやすくゆとりのある空間

- ▶ 耐力壁で建物の荷重を支える「壁式構造」を採用
- ▶ 室内に柱や梁が無い、使いやすい居住空間に  
入居者のニーズの高い充実した設備

### 立地へのこだわり

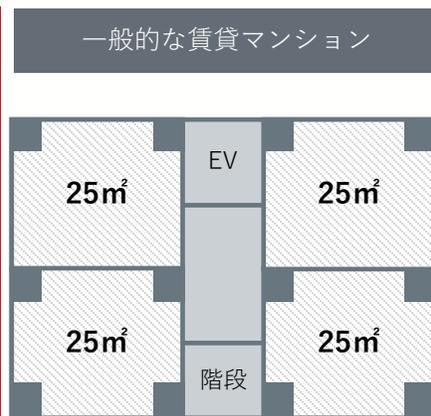
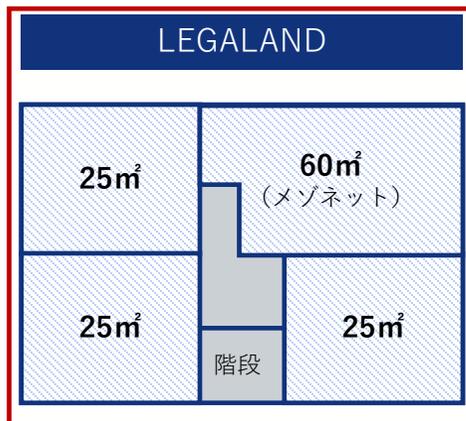
- ▶ 人気の東京城南・城西エリアを中心にシリーズを展開
- ▶ 関西圏ではコンセプト特化型「LEGALAND+」を展開
- ▶ 「駅近」物件にこだわり、入居者の生活に高い  
利便性を提供

### デザイン性の高さ

- ▶ 外観はコンクリート打ちっぱなしをベースとし、  
シンプルながらモダンでスタイリッシュなデザイン
- ▶ 画一的なマンションを供給するのではなく、その  
土地の形状や周辺環境に調和するデザイン

### 高いキャッシュフロー創出力

- ▶ これまで培ってきた開発ノウハウによって土地の  
収益性を最大化
- ▶ 国内外でデザイン・収益性に高い評価





## 2.第2 四半期決算概況



## 1) 増収増益

「LEGALAND」をはじめとしたレジデンス開発が好調に推移し売上高9,945百万円（前年同期+5.1%）、経常利益964百万円（前年同期+1.6%）と増収増益達成

## 2) 仕入伸長

金利動向・建築費高騰に対して慎重なシミュレーションを実施しながらも、仕入活動は順調に進捗し販売用不動産残高は+3,244百万円（前年同期+16.2%）増加

## 3) ソリューション事業の進化

大阪ではレジデンス開発に加え、民泊マンション開発用地を新たに3件取得。東京では大型権利調整案件や不動産M&A案件に取り組むなど、LEGALANDに依拠しない収益の多様化を推進中

## 4) 安定収益の獲得

安定収益を獲得すべく、好立地・高利回り物件の戦略的保有に着手。結果、大阪市内の該当物件の1件取得・保有に成功

## 5) ストック収益拡大

不動産管理事業では某大手不動産AM会社との大型取引を新たに獲得。これらにより管理受託件数は15棟増加し、「ストック型ビジネス」が成長

## 6) 当社初の中間配当

第2四半期の業績は堅調に推移しており、当社初の中間配当の1株当たり配当額は33円にて決定



- ▶ 「LEGALAND」をはじめとするレジデンス開発が好調に推移し、増収増益
- ▶ 当社の重要指標である経常利益は公表計画に対して79.0%まで進捗

(単位：百万円)

|       | 2024/7期2Q<br>実績 | 2025/7期 2Q<br>実績 | 前年同期比 |
|-------|-----------------|------------------|-------|
| 売上高   | 9,460           | 9,945            | +5.1% |
| 売上総利益 | 2,076           | 2,223            | +7.0% |
| 利益率   | 22.0%           | 22.4%            |       |
| 営業利益  | 1,164           | 1,242            | +6.6% |
| 利益率   | 12.3%           | 12.5%            |       |
| 経常利益  | 949             | 964              | +1.6% |
| 利益率   | 10.0%           | 9.7%             |       |
| 中間純利益 | 946             | 977              | +3.3% |
| 利益率   | 10.0%           | 9.8%             |       |

| 2025/7期計画<br>(24.9.17公表) | 進捗率   |
|--------------------------|-------|
| 21,630                   | 46.0% |
| 4,289                    | 51.8% |
| 19.8%                    |       |
| 1,896                    | 65.5% |
| 8.8%                     |       |
| 1,221                    | 79.0% |
| 5.6%                     |       |
| 1,256                    | 77.8% |
| 5.8%                     |       |

高収益の開発案件が奏功し、利益率は引き続き高水準を維持

# 2025/7期2Q セグメントの状況



## 不動産ソリューション事業

- ▶ 「LEGALAND」をはじめ、レジデンス開発が好調
- ▶ 仕入活動も好調であるため物件取得関連費用は増加

## 不動産賃貸事業

- ▶ 前期に民泊マンションを売却したことにより売上規模は減少
- ▶ 保有中の京都のホテル物件の稼働は堅調に推移

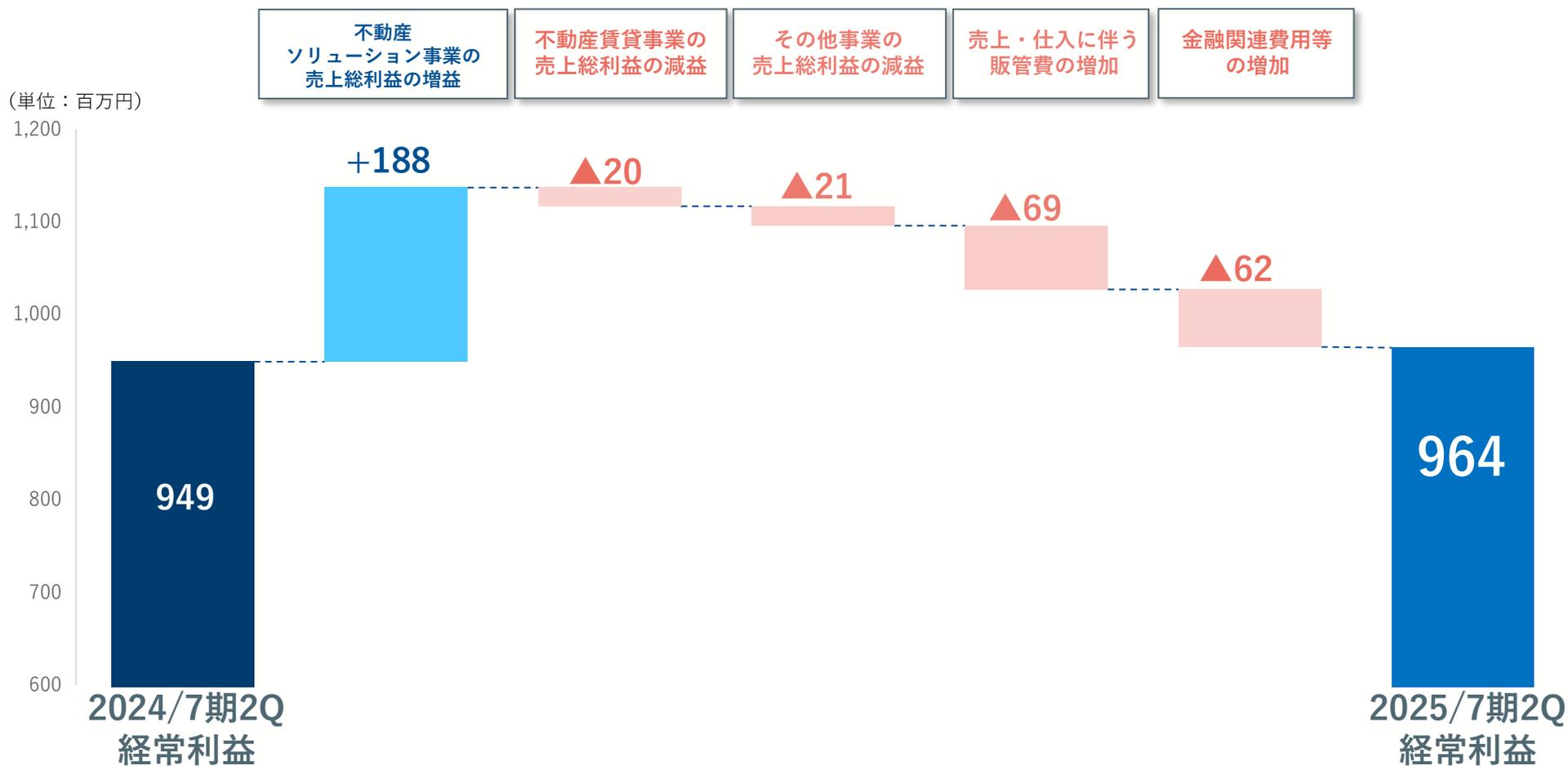
(単位：百万円)

|         | セグメント        | 2024/7期2Q | 2025/7期2Q | 前年同期比   |
|---------|--------------|-----------|-----------|---|
| 売上高     | 不動産ソリューション事業 | 8,956     | 9,579     | +7.0%   |
|         | 不動産賃貸事業      | 478       | 362       | ▲24.2%  |
|         | その他          | 25        | 3         | ▲84.9%  |
|         | 売上高 合計       | 9,460     | 9,945     | +5.1%   |
| セグメント利益 | 不動産ソリューション事業 | 1,439     | 1,483     | +3.1%   |
|         | 不動産賃貸事業      | 112       | 105       | ▲6.8%   |
|         | その他          | 25        | 3         | ▲84.9%  |
|         | セグメント利益 合計   | 1,577     | 1,592     | +0.9%   |
| 利益率     | 不動産ソリューション事業 | 16.1%     | 15.5%     |  |
|         | 不動産賃貸事業      | 23.6%     | 29.0%     |  |

ソリューション事業は仕入拡大のため経費増加するもレジデンス販売が好調



▶ 足元好調な仕入に伴うコストの増加があるものの、不動産ソリューション事業の増益によりその影響をカバーしている





- ▶ 将来の売上の源泉となる物件仕入は好調に推移し、販売用不動産（仕掛含む）の残高は23,272百万円（前年同期+3,244百万円）となり、大きく伸長
- ▶ 仕入拡大に伴って現預金は651百万円減少、有利子負債は4,230百万円増加

（単位：百万円）

|               | 2024/7期<br>期末 | 2025/7期<br>2Q | 増減           |
|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 現金及び預金        | 2,572         | 1,920         | ▲651         |
| 営業未収入金        | 134           | 18            | ▲116         |
| 販売用不動産        | 6,394         | 5,098         | ▲1,295       |
| 仕掛販売用不動産      | 13,633        | 18,173        | 4,540        |
| その他流動資産       | 385           | 226           | ▲158         |
| <b>流動資産合計</b> | <b>23,119</b> | <b>25,438</b> | <b>2,318</b> |
| 有形固定資産合計      | 43            | 620           | 577          |
| 無形固定資産合計      | 3             | 2             | ▲0           |
| 投資その他資産合計     | 1,363         | 1,500         | 137          |
| <b>固定資産合計</b> | <b>1,410</b>  | <b>2,124</b>  | <b>714</b>   |
| <b>資産合計</b>   | <b>24,530</b> | <b>27,562</b> | <b>3,032</b> |

|                 | 2024/7期<br>期末 | 2025/7期<br>2Q | 増減            |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| 有利子負債（流動）       | 8,859         | 8,509         | ▲350          |
| その他流動負債         | 3,043         | 1,185         | ▲1,857        |
| <b>流動負債合計</b>   | <b>11,903</b> | <b>9,695</b>  | <b>▲2,207</b> |
| 有利子負債（固定）       | 7,351         | 11,932        | 4,580         |
| その他固定負債         | 58            | 65            | 7             |
| <b>固定負債合計</b>   | <b>7,409</b>  | <b>11,998</b> | <b>4,588</b>  |
| <b>負債合計</b>     | <b>19,312</b> | <b>21,693</b> | <b>2,380</b>  |
| 資本金             | 52            | 52            | 0             |
| 株主資本合計          | 5,217         | 5,869         | 652           |
| <b>純資産合計</b>    | <b>5,217</b>  | <b>5,869</b>  | <b>652</b>    |
| <b>負債・純資産合計</b> | <b>24,530</b> | <b>27,562</b> | <b>3,032</b>  |
| <b>自己資本比率</b>   | <b>21.3%</b>  | <b>21.3%</b>  |               |

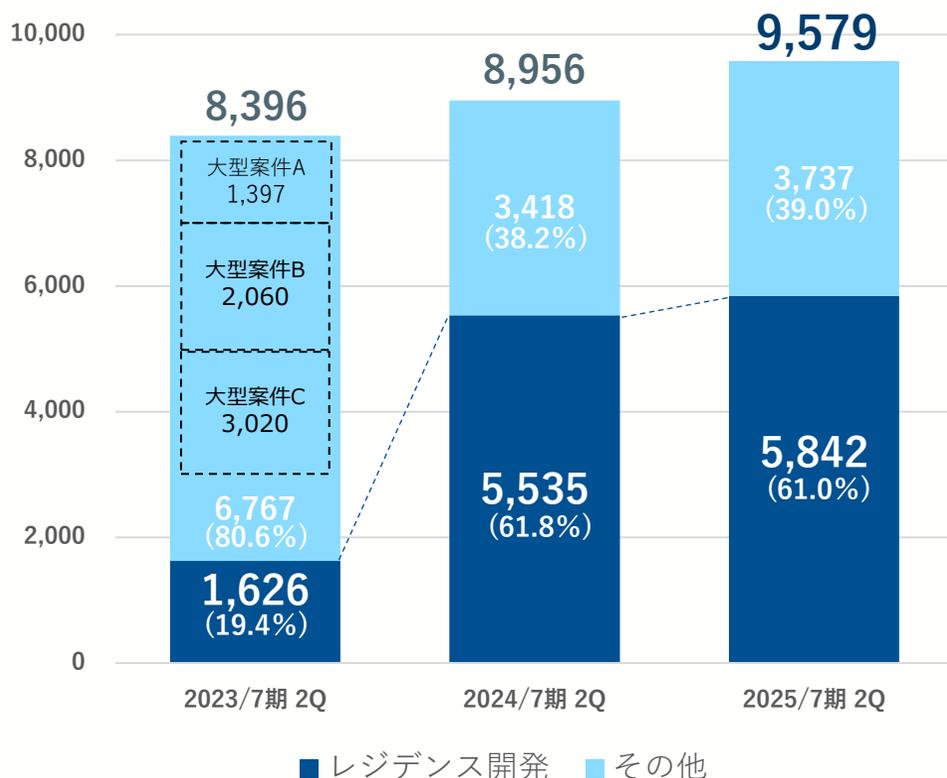
財務体質は改善するも、仕入活動の拡大によって自己資本比率は横ばい

# 好調なレジデンス開発

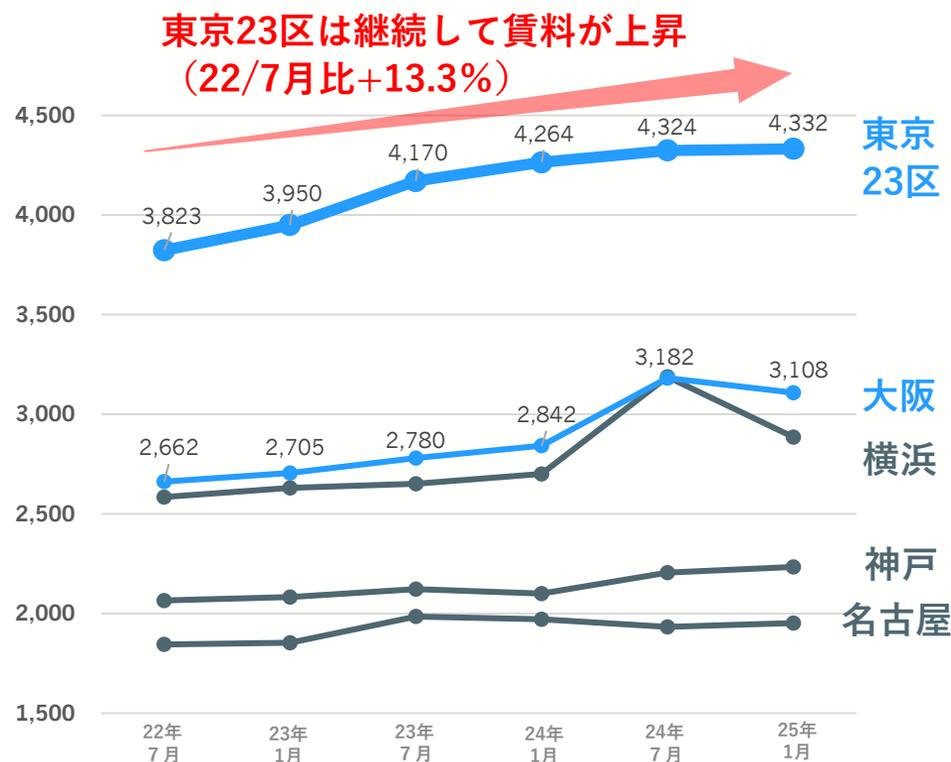
- ▶ 当社主力ブランド「LEGALAND」は当第2四半期において6物件を売却
- ▶ 東京都心を中心とした賃料上昇を背景に当社レジデンス開発は堅調に推移

## 不動産売上高の内訳

(単位：百万円)



## 主要都市別 分譲マンション賃料推移 (円/m<sup>2</sup>)



※株式会社東京カンテイ「分譲マンション賃料別推移」より当社作成

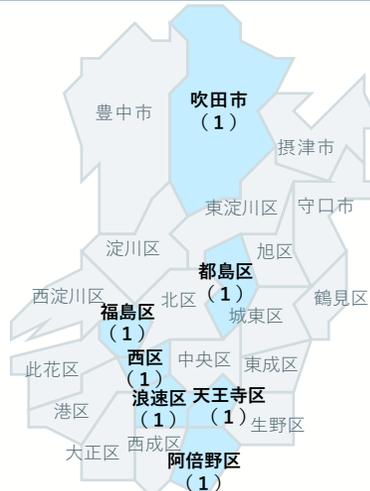
# 「LEGALAND」の開発実績

- ▶ 開発棟数は120棟を超え、当第2四半期においては新たに5件の開発用地を取得
- ▶ 城南城西地区を中心に展開し、開発・リーシングノウハウを蓄積
- ▶ マーケットを熟知した当社が管理し、投資家の資産価値維持に伴走

## 東京エリア



## 大阪エリア



## 兵庫エリア



|                |            |
|----------------|------------|
| ■ 港区           | 6          |
| ■ 渋谷区          | 11         |
| ■ 新宿区          | 17         |
| ■ 文京区          | 9          |
| ■ 目黒区          | 19         |
| ■ 品川区          | 12         |
| ■ 世田谷区         | 12         |
| ■ 大田区          | 4          |
| ■ 杉並区          | 8          |
| ■ 中野区          | 7          |
| ■ 豊島区          | 7          |
| ■ 練馬区          | 2          |
| ■ 台東区          | 2          |
| <b>東京エリア小計</b> | <b>116</b> |

|                |           |
|----------------|-----------|
| ■ 大阪府          | 7         |
| ■ 兵庫県          | 5         |
| <b>関西エリア小計</b> | <b>12</b> |

**開発累計合計 128**

※2025年1月末時点開発中案件及びLEGALAND+を含む

- ▶ 画一的なマンションを供給するのではなく、常にその土地の形状や周辺環境に調和するデザイン・コンセプトを実装
- ▶ そこに住む入居者の「幸せ」を想像しながら試行錯誤を続け、進化させていくことで収益性の高い物件を開発

## LEGALAND西小山ANNEX



- ▶ LEGALANDは30m<sup>2</sup>弱の住居が多いものの、各フロアに40m<sup>2</sup>超の住居を配置し、入居者が使いやすい間取りにもこだわった
- ▶ 好立地であることも相まってリーシング開始2カ月でほぼ満室となり、高稼働を維持

## LEGALAND中野本町

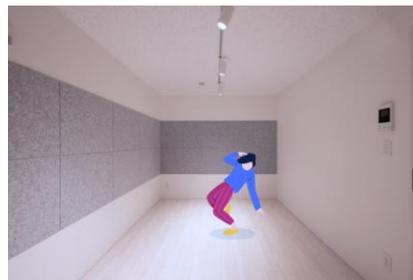


- ▶ LEGALANDでは珍しい広いルーフバルコニー付の物件を実現
- ▶ ルーフバルコニーの住居はリーシングの反応も良好で、強気の賃料設定であるも即入居が決定

- ▶ 武蔵野音楽大学・日本大学芸術学部など芸術に特化した大学に程近い立地に創作活動への没頭が可能なコンセプト特化マンションLEGALAND+江古田が竣工
- ▶ 当社の「まだない」を追求し、入居者に「静寂と集中の空間」を提供

## LEGALAND+ 江古田

- ▶ 所在地：東京都練馬区小竹町1丁目35-18
- ▶ 総戸数：26戸
- ▶ 延床面積：308.58m<sup>2</sup>



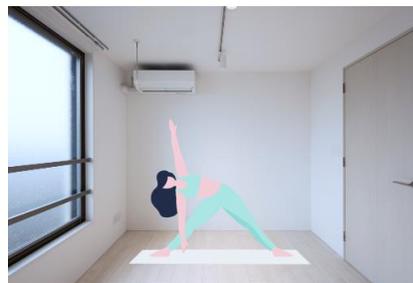
### 防音ルーム

- ▶ 隣近所を気にすることなく、24時間楽器の練習や大音量での映画鑑賞等「音」に没頭可能
- ▶ 隣接住戸の空間音圧レベル差では「D-75」～「D-85」達成



### アトリエルーム

- ▶ 床は摩耗に強く・傷つきにくく・汚れを落としやすい素材
- ▶ バルコニーに洗い場を用意
- ▶ 壁の一部にOSBボードを使用し壁面を自由にレイアウト可能

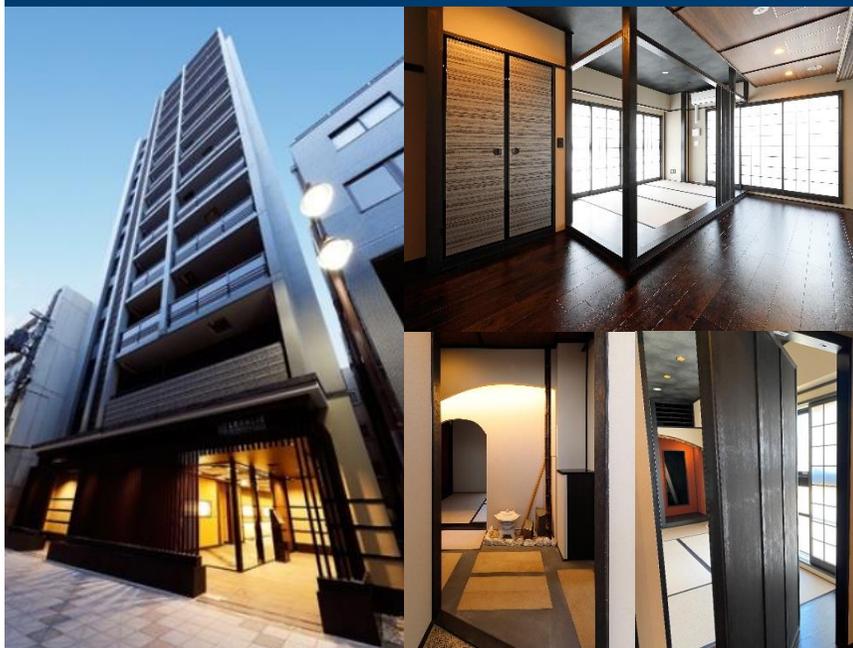


### クリエイティブルーム

- ▶ ネットLAN付のフリースペースを設置
- ▶ ワークスペースや、趣味のスペースを分けることにより、創造的で豊かな生活が可能

- ▶ 民泊マンションシリーズ「LEGALIE日本橋ANNEX」が売却となり、コロナ禍中の運営となった民泊マンションは全件売却完了
- ▶ これまでの開発・運営ノウハウを活かし、大阪市内で新たに4物件の民泊を手掛ける

## LEGALIE日本橋東ANNEX



- ▶ エントランスは「和」のテイストで日本文化を凝縮
- ▶ 最上階は「忍者屋敷」をコンセプトに隠し扉や隠し通路等のからくりを楽しみながらも寛げる空間を演出

## 大阪市内の新規民泊開発案件

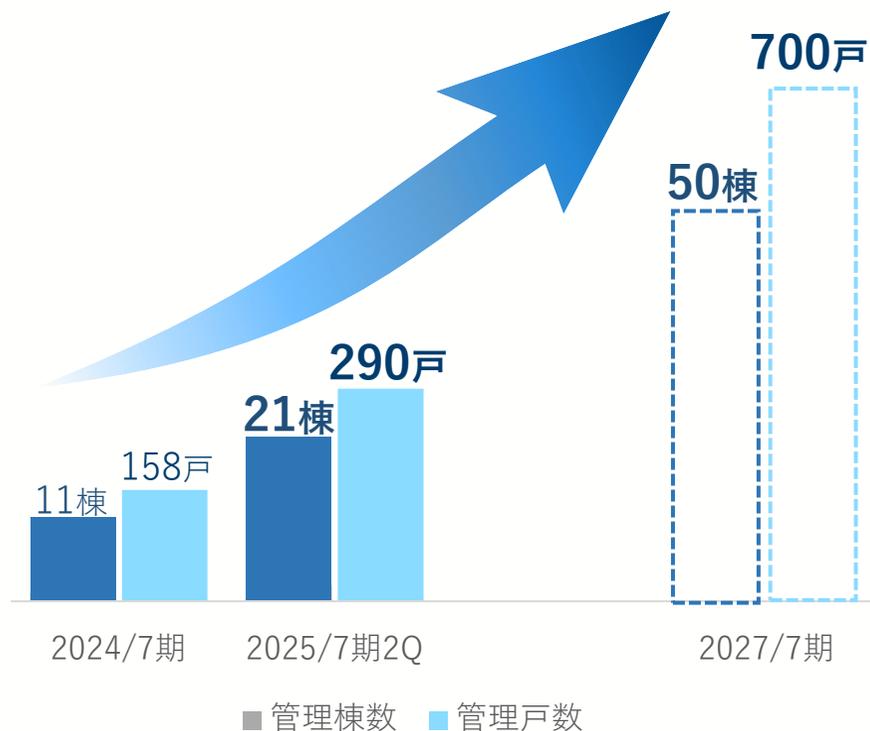


- ▶ インバウンド需要の高いエリアを中心に展開
- ▶ 浪速区に3件、中央区に1件の新規民泊案件を開発中

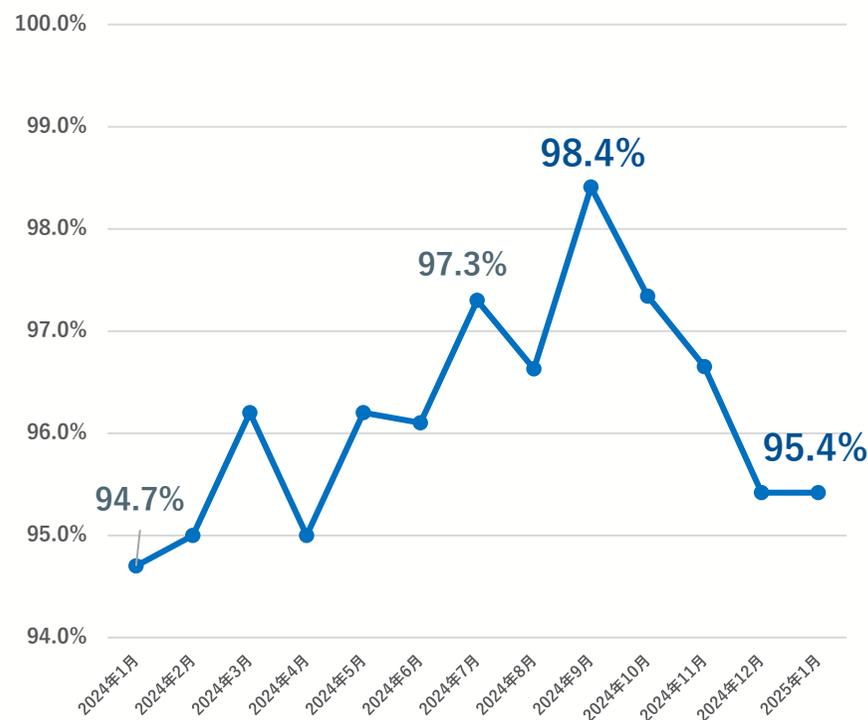
# LEGALAND管理受託による継続的収入の獲得

- ▶不動産管理事業では某大手不動産AM会社との大口取引を新たに獲得し、これらにより管理受託件数は15棟、198戸増加
- ▶継続的な管理手数料収入の獲得により「ストック型ビジネス」が進捗している

## LEGALAND管理受託件数の推移



## 管理受託物件の稼働率推移



# 資金調達の状況

- ▶ 第2四半期において借入金融機関が3行増加し、仕入増強に向けた財務基盤が拡大
- ▶ 政策金利引き上げにより2024年8月に金融機関の短期プライムレートが上昇
- ▶ 第2四半期中の新規物件の借入額は79億円となり、平均借入利率の増加額は短期プライムレートの上昇並みの増加となった

## 2023年7月期末時点 総借入

期末借入残高

149億円

平均借入利率 ※加重平均

2.57%

## 2024年7月期 新規借入

当期新規物件借入額

82億円

平均借入利率 ※加重平均

2.30%

0.27ポイント改善

## 2025年7月期2Q 新規借入

当期新規物件借入額

79億円

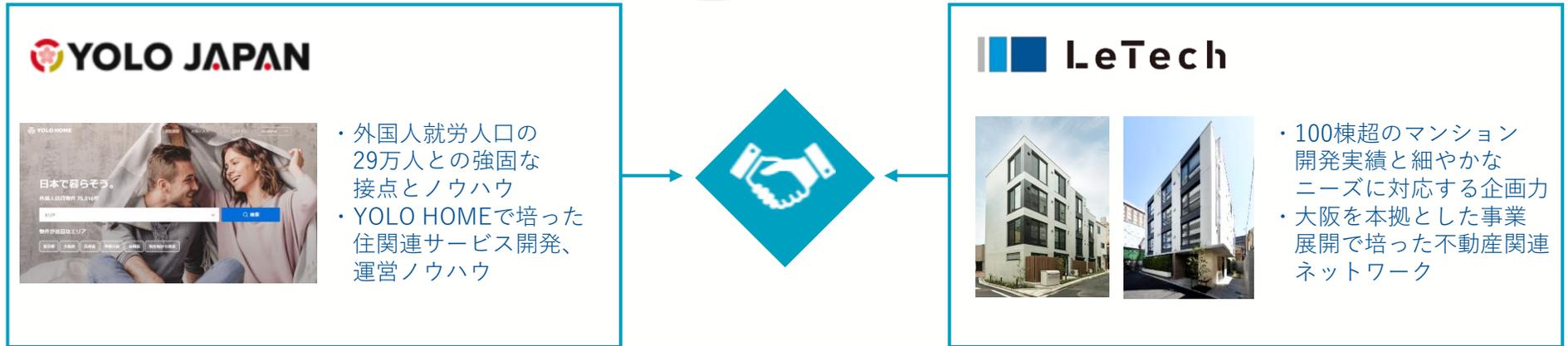
平均借入利率 ※加重平均

2.46%

0.16ポイント上昇

- ▶株式会社YOLO JAPANと在留外国人就労者の住居にかかわる課題を解決する「住関連サービス」を共同展開する業務提携契約を2024年12月に締結
- ▶マーケティングデータを基に外国人向けマンションの開発・運営をめざす

## 大阪IRの開業に向けた関連ビジネス 定住者の拡大



インバウンドの更なる進展

国内の労働不足問題

- ▶ 地域密着お仕事体験イベント「みらいのたからばこ2024 in 大阪」に出展
- ▶ お客様に提供する商品・サービスによって幸せを届けることは勿論、社会貢献活動によっても、こどもたちや地域というコミュニティを幸せでみだし続ける



## みらいの たからばこ

地域密着おしごと体験イベント

### 「みらいのたからばこ」とは

- ▶ こどもたちがおしごと体験を通じて夢や希望を育み、地域・企業・大学が連携してウェルビーイングな社会を実現することを目指すイベント
- ▶ 格差のない体験の提供と本質的な価値提供を目指しながら、地域のこどもたち誰もが平等に参加できるように、入場料・参加費無料で実施しており、当社はこれらの理念・取組に強く共感し、今回の出展を決定

### 「不動産開発担当者」体験

- ▶ 架空の街に駅や消防署等を配置したジオラマを用意
- ▶ 当社社員と同様に「この場所でどんな生活をしてほしいのか」を考えてもらいながら、思い思いのコンセプトで建物を作ってもらった
- ▶ こどもたちに自分の建物について、グループ発表をしてもらい、こどもたちの真剣に取り組む姿や自由な発想には参加した社員から感心の声がある
- ▶ 不動産業者の従業員に携帯が必要な「従業者証明書」を模したイベントオリジナルの従業者証明書をプレゼント





### 3. 2025年7月期 通期予測



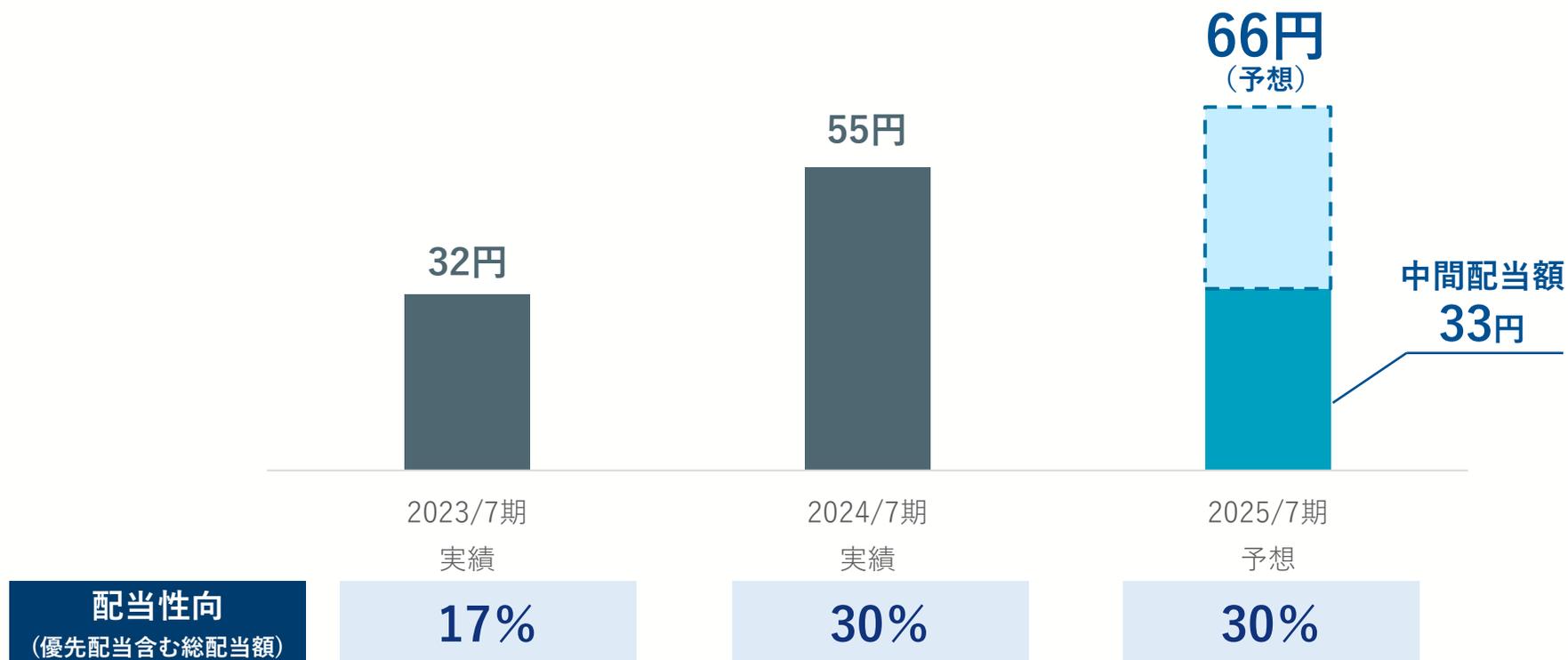
- ▶ 中期経営計画（24年7月期～26年7月期）の2年目として業績は公表計画達成に向けて順調に推移
- ▶ 主力ブランドであるLEGALANDを中心とするレジデンス開発を核に、民泊マンション等の様々なタイプの物件をその土地特性に合わせて開発していくことで、**経常利益を每期10%成長させていく方針**

中期経営計画：2023年9月公表、2024年9月上方向修正

(単位：百万円)

|       | 第1期     | 第2期     |       |       | 第3期     |        |
|-------|---------|---------|-------|-------|---------|--------|
|       | 2024/7期 | 2025/7期 |       |       | 2026/7期 |        |
|       | 実績      | 公表計画    | 2Q    | 進捗率   | 公表計画    | 前年比    |
| 売上高   | 14,795  | 21,630  | 9,945 | 46.0% | 21,920  | +1.3%  |
| 営業利益  | 1,530   | 1,896   | 1,242 | 65.5% | 2,040   | +7.6%  |
| 経常利益  | 1,109   | 1,221   | 964   | 79.0% | 1,344   | +10.0% |
| 当期純利益 | 1,079   | 1,256   | 977   | 77.8% | 1,383   | +10.1% |

- ▶ 第2四半期の業績は堅調に推移し、当社初の中間配当を1株当たり配当額は33円にて決定（「剰余金の配当（中間配当の実施）に関するお知らせ」公表）
- ▶ 2025年7月期配当についても引き続き配当性向30%を維持予定



今後も当社は「まだない」可能性の扉を開き続け、  
全役職員一丸となり全てのステークホルダーを  
幸せでみたす企業として走り続けます

